

SISTEMAS REGISTRALES

Dr. Iván Escobar F.

SISTEMA FRANCES

I

TEXTOS LEGALES

Sin tomar en consideración sus antecedentes remotos, el sistema francés se encuentra reglamentado en el Código Civil de Napoleón de 1804 y en la Ley de Transcripciones de 23 de marzo de 1855, que ha sido reformada por las leyes de 1 de marzo de 1918, 24 de julio de 1921 y 30 de octubre de 1935. Por decreto-ley de 4 de enero de 1955, el sistema sufrió importantes reformas, terminando con el régimen de la ley de 23 de marzo de 1855; y posteriormente ha sido complementado por los decretos de 14 de octubre de 1957, 7 de enero de 1959 y 5 de septiembre de 1960. El Código Civil, inspirado en el más puro individualismo, hace

del consentimiento el único requisito para transmitir la propiedad inmobiliaria (Arts. 711 y 1;138), apartándose en esa forma de la teoría del título y el modo. Estableció solamente normas acerca de la inscripción de la hipoteca y la transcripción de las donaciones, como sustituto de la "insinuatio".

Consideraciones de orden jurídico y fiscal se esgrimen contra los defectos del sistema, cuya reforma se pedía. Como consecuencia se publica la referida ley de 23 de marzo de 1855, que responde a las siguientes directrices:

- a) Es suficiente el consentimiento para transmitir la propiedad.
- b) Adopta el sistema del folio personal.
- c) No rigen los principios de tracto sucesivo, legalidad y especialidad; y
- d) Los Registros son llevados por funcionarios administrativos dependientes del Ministerio de Hacienda y distribuidos en circunscripciones.

II

RASGOS FUNDAMENTALES DEL SISTEMA.

PUBLICIDAD

Los efectos de la inscripción son negativos. Quien no ha inscrito su título no puede oponerlo a otra que lo ha inscrito, aunque su adquisición sea posterior. Se desconocen los principios de legitimidad y fé pública Registral. "No existe en este sistema ni el principio de legitimación ni el de la fé pública. El tercero que de buena fé adquiriera de un titular registral e inscribe su derecho no tiene posición inatacable. El ter-

cero no puede ampararse en el contenido del Registro, y si el título del transferente es nulo, el tercer adquirente no puede objetar que el Registro no le reveló la posible causa de nulidad. Si el asiento de su transmitente se anula o resuelve, también el del adquirente puede quedar resuelto o anulado. El tercero no es mantenido en su adquisición. Tampoco queda protegido el adquirente registral frente a una posible acción reivindicatoria, aunque su origen o causa no conste en el Registro. La seguridad del dominio está únicamente en la usucapión". (Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral, José María Chico y Ortiz y Juan Francisco Bonilla Encina, Tomo I, Pág. 119).

TRANSCRIPCION

La transcripción o inscripción puede ser obligatoria o facultativa y ni aún en el primer supuesto es constitutiva, ya que la constitución de los derechos reales se realizan fuera del Registro.

ROGACION

El Registrador no puede actuar de oficio, aún en el caso de la inscripción obligatoria. Para inscribir necesita de la petición de los interesados o la instancia de los Notarios, Jueces, representantes del Ministerio Público o autoridades administrativas obligados a interesar la transcripción de los actos o decisiones en que intervengan por razón de su oficio.

ESPECIALIDAD

Debido a que el Registro es llevado por personas y no por fincas, el principio de especialidad es casi inaplicable. Sin embargo el nuevo régimen no admite hipotecas ni privilegios legales generales, ni hipotecas tácitas, ya que toda hipoteca, para ser oponibles a terceros, debe constar inscrita.

TRACTO SUCESIVO

En el sistema anterior no existió este principio. En la actualidad se exige para inscribir que el disponente tenga inscrito su derecho. Se reconoce de esta manera el principio de "tracto sucesivo."

LEGALIDAD

Las facultades del Registrador en la calificación de los títulos es sumamente limitada, al extremo que algunos autores sostienen que carece de función calificadora y que su labor consiste en archivar el documento. Las facultades se limitan al examen de los defectos formales, sin que pueda calificar la validez o nulidad de los actos.

PRIORIDAD

La prioridad, llevada con todo rigor, atiende al día y no al momento en que se pide la inscripción, de tal suerte que "entre dos actos que se refieran a una misma finca, presentados al Registro en el mismo día, se prefiere al de fecha más antigua, cualquiera que sea el orden de entrada que le haya correspondido". (Estudio sobre la Publicidad Inmobiliaria, (Registro y Catastro) en relación con el desarrollo económico y social de la América Latina, Dres. Villavicencio, Pág. 31).

ACTOS INSCRIBIBLES

La Ley señala en forma detallada los actos inscribibles. Se inscriben los actos traslativos, declarativos o modificativos de la propiedad inmobiliaria o de los derechos reales limitados, los actos que puede llegar a ser constitutivos, modificativos o extintivos de derechos inmobiliarios (promesa de venta y demanda); los actos que establecen cláusulas de inalienabilidad temporal u otras limitaciones a la libre disposición o que puedan provocar la resolución o revocación de los actos publicados, así como las resoluciones

judiciales que confirmen la existencia de dichas cláusulas y los testimonios notariales de transmisión o constitución mortis causa de derechos sobre cosas; también se inscriben las hipotecas y privilegios, exceptuándose los privilegios por costas judiciales y por sueldos o jornales de obreros; el contrato de arrendamiento por una duración superior a doce años, o de menos duración, cuando el arrendatario anticipe la renta de tres o más años.

III

ORGANIZACION DEL REGISTRO

Hay un Registro por cada circunscripción y a cargo de un funcionario (denominado Conservador) dependiente del Ministerio de Hacienda.

La inscripción se verifica mediante la presentación al Registro de los títulos, acompañados de una copia. El título presentado queda archivado en el Registro y una copia de él se devuelve al presentante, con nota de la presentación y del tomo en que queda encuadrado.

El Registrador lleva un libro en que anota día por día, y por número de orden, los títulos que se presentan a inscripción. Este libro se denomina "Registro de Depósito" (o de presentaciones). También lleva el "Registro de Formalizaciones" y el "Repertorio de Formalizaciones". El primero está formado por las copias de los documentos que se archivan. El segundo es una especie de índice de propietarios, complementado por una tabla alfabética y un índice que facilita su manejo. Además existe un doble fichero por persona y por fincas, que facilita la consulta de los Libros. El fichero personal está integrado por una ficha por cada uno de los pro-

pietarios o titulares de derechos reales limitados transcritos en el Registro. En cada ficha personal se indica todos los inmuebles y derechos reales que pertenecen a cada titular. El fichero real se lleva por fincas consignándose sus características y situación jurídica.

IV

CRITICA DEL SISTEMA

El sistema anterior constituía un ejemplo de las imperfecciones, siendo fuertemente criticado.

Los débiles efectos de la inscripción, insuficiente para garantizar la contratación inmobiliaria; la posibilidad de hipotecas tácitas y generales; las limitadas facultades del Registrador en su función calificadora; la falta del folio real y la cantidad de actos no sujetos a inscripción debido al método casuístico que determina la materia inmobiliaria, son argumentos principales que se aducen contra el sistema. Sin embargo, como se hizo ver en el estudio de los rasgos fundamentales, el sistema ha sufrido importantes reformas, en relación a la supresión de las hipotecas tácitas y generales, a la aceptación del principio del tracto sucesivo; al refuerzo del principio de calificación y a la implantación de los ficheros. Todas estas modificaciones mejoraron de manera sensible el sistema, pero todavía subsiste un defecto muy grande que hace insegura la contratación inmobiliaria. Este defecto proviene de los débiles efectos de la inscripción. "No obstante conviene advertir que, a pesar de sus evidentes imperfecciones técnicas, sus consecuencias prácticas no son tan graves como a primera vista pudiera creerse. Propiamente hablando, se podría afirmar que más que responder a una

concepción deficiente de la publicidad, lo que ocurre en él es que está basado en una concepción distinta de la misma. Así como en los sistemas de desenvolvimiento rigurosamente técnico, los problemas de técnico, los problemas de titularidad y seguridad de los derechos reales descansan sobre el Registro de manera más o menos absoluta, en el sistema francés descansa más bien sobre la intervención notarial, de la cual es simple complemento la institución del Registro. Existe, pues, en este sistema, una completa separación entre los problemas de constitución o titularidad de los derechos reales y de publicidad de los mismos; los primeros tienen garantía adecuada en la institución notarial, limitándose el Registro únicamente a los segundos". (INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO, *Don Angel Saenz Fernandez*, tomo I, Págs. 154 y 155).

SISTEMA ALEMAN

I

TEXTOS LEGALES

Sin hacer alusión a sus antecedentes históricos el sistema alemán está reglamentado en el Código Civil Alemán de 1896 (entró en vigencia el 1.º de enero de 1900); en la Ordenanza Inmobiliaria de 5 de agosto de 1935 (vigente desde el 1.º de abril de 1936), que sustituyó a la de 1897; en la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 17 de mayo de 1898, y en la Ley de Ejecución y Administración Judicial de 24 de Mayo de 1897.

II

RASGOS FUNDAMENTALES

Este sistema es considerado de los más

perfectos y se presenta como modelo de un buen sistema registral.

CONSENTIMIENTO E INSCRIPCION

En la constitución, modificación y extinción de derechos reales en virtud de negocios jurídicos inter vivos se distinguen tres elementos: el acto causal o negocio obligacional, el acuerdo real abstracto y la inscripción. El acto causal (venta, permuta, donación, etc.) sólo produce efectos obligacionales y carece de trascendencia real. Por el acuerdo real ó abstracto las partes no se obligan a adquirir o transmitir, sino que transmiten y adquieren con independencia del acto causal.

La inscripción es constitutiva. Inscripción y acuerdo real son elementos esenciales para que se opere la transmisión, constitución o modificación jurídica; además "ambos elementos son suficientes porque aunque no exista o sea inválido el precedente o acto causal, la transmisión tiene igualmente lugar". (Ramón Ma. Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, Tomo I, Pág. 117).

La inscripción es declarativa cuando la modificación no se produce por negocio jurídico como en la herencia, adjudicaciones judiciales, etc. No se precisa del acuerdo real para la extinción de los derechos reales, pues es suficiente una declaración unilateral del registral, seguida de la cancelación del asiento registral.

ACTOS INSCRIBIBLES

Se adopta el sistema del *numerus clausus*. Los derechos reales sujetos a inscripción están taxativamente determinados por la ley. Sólo tienen acceso al Registro: el dominio, las servidumbres personales limitadas, el derecho de tantos y retracto y las cargas reales.

LEGALIDAD

En este sistema el registrador no puede calificar el acto causal. Califica solamente el acuerdo real, la identidad y capacidad de los otorgantes, la aptitud del representante y la naturaleza o carácter del derecho que se trata de inscribir.

Existen autores, como Willenbücher (citado por D. J. González), que niegan la existencia del principio en el sistema alemán. En realidad en este sistema la calificación existe, pero limitada al acuerdo real.

La calificación puede ser objeto de recurso ante los Tribunales de Justicia.

TRACTOS SUCESIVOS

Para verificar la inscripción es necesario que el disponente tenga de previo inscrito su derecho, sin embargo existen algunas excepciones: transmisión de derechos heredados, adquisición o disposición de cédulas hipotecarias, etc.

PRESUNCION DE EXACTITUD DEL CONTENIDO DEL REGISTRO.

Esta presunción juega a través de los dos principios siguientes:

1o.— LEGITIMACION

En virtud del principio de legitimación se presume *iuris tantum* que al titular registral le pertenece el derecho y puede ejercerlo. El efecto de esta presunción es desplazar la carga de la prueba a quien afirma la inexactitud, ya que esta presunción admite prueba en contrario.

2o.— FE PUBLICA

Para el tercero que adquiere de buena fé, la presunción de exactitud registral es "*iuris et de iure*", es decir, no admite prueba

en contrario. En esta forma quedan plenamente protegidos en las adquisiciones que hagan conforme a los términos en que aparece la inscripción. Esta presunción cede en el caso de que exista algún asiento de contradicción del Registro o que la inexactitud sea conocida para el adquirente. Como por la adquisición del tercero de buena fé puede resultar perjudicado el verdadero titular, al ser despojado de sus derechos en beneficios de aquel, se establece a su favor una indemnización a cargo del Estado que puede repetir contra el funcionario responsable.

ROGACION

Aunque la inscripción es constitutiva, no es obligatoria, el Registrador, salvo excepciones, actúa a petición de partes.

PRIORIDAD

Funciona a través del Registro, la regla "*prior tempore potior iure*". El rango registral es negociable y por tanto puede ser objeto de permuta, pos-posición y reserva. Especialidad. En virtud de que el Registro es llevado por fincas, se aplica el principio de especialidad en forma estricta. Todos los derechos y gravámenes constan de manera concreta y determinada, sin embargo se admite la hipoteca solidaria y la agrupación bajo una sola hoja registral de fincas que dentro de un mismo distrito pertenezcan a un solo propietario.

III

ORGANIZACION DEL REGISTRO

Las Oficinas del Registro funcionan por distritos y están a cargo de funcionarios judiciales dependientes del Ministerio de Justicia.

A diferencia del sistema del folio personal, en que los libros de Registro son llevados por orden de entrada de los documentos, previa confección de índices, el sistema alemán adopta el sistema del folio real, en virtud del cual a cada finca se le abre una hoja especial en la que figuran todas las inscripciones relativas a las mismas fincas.

A cada finca se le abre una hoja especial compuesta de seis folios o doce páginas. La primera hace de portada y la última está en blanco.

Cada hoja Registral se compone de seis partes: una parte contiene la descripción de la finca en plena correspondencia con el Catastro y la segunda el historial jurídico de la finca, y se subdivide en tres secciones destinadas, la primera a la propiedad de la finca y sus mutaciones, la segunda a las cargas y gravámenes no hipotecarios, y la tercera a las hipotecas y deuda territorial.

IV

CRITICA DEL SISTEMA

No obstante la perfección del sistema y su aporte científico al Derecho Hipotecario, se hacen notar los siguientes defectos:

a) La innecesaria separación entre el negocio causal y el acuerdo real. "Críticase también a la legislación registral alemana por la artificial separación que establece entre la causa obligacional o negocio causal, y el acuerdo real, y por la concepción de éste como negocio jurídico abstracto. Ciertamente, tales complicaciones resultan innecesarias y constituyen un medio arbitrario de lograr la seguridad del tráfico inmobiliario, porque la protección al tercer adquirente de buena fé,

basada en la doctrina de la legitimación de la apariencia registral, conduce a los mismos resultados sin desnaturalizar el acto transmisor". (Drs. Villavicencio, ob. cit., pág. 41).

b) Las quiebras que sufre el principio de especialidad.

c) Se asegura que la refinada técnica en materia de conformación de tipos de hipotecas llegó a provocar una exagerada intensidad del crédito territorial, lo que ha dado lugar a un perturbador adeudamiento territorial; y

d) La débil relevancia del tercero protegido por la fé pública registral, en la cual se comprende al tercer adquirente a título lucrativo.

SISTEMA SUIZO

I

TEXTOS LEGALES

Está reglamentado en el Código Civil del 10 de diciembre de 1907. (entró en vigencia el 1 de enero de 1912) y en la Ordenanza del Registro de 22 de febrero de 1910.

II

RASGOS FUNDAMENTALES

Está inspirado en el sistema alemán, pero tiene algunas diferencias.

INSCRIPCION Y CONSENTIMIENTO

Aunque se distingue entre título o acto causal y el acuerdo real, no encontramos la desunión que presentan estos elementos en el Derecho alemán. "Tratándose de negocios



b.2

jurídicos de disposición, el sistema suizo distingue, aunque no con el radicalismo alemán, entre el título o acto causal y el acuerdo real de tradición, pero con la substancial diferencia de que el Código civil suizo sigue en el fondo, la teoría del título y el modo, o sea, no adopta la figura del negocio jurídico abstracto de disposición, sino que el acuerdo transmisivo lo conecta causalmente con el título, repercutiendo en aquél, los vicios de éste. Además, el negocio de disposición o acuerdo real, no es la tradición romana, sino un requerimiento formal del disponente dirigido a consentir la inscripción del acto dispositivo unido a la inscripción correspondiente." (Ramón Ma. Roca Sastre, ob., cit. Tomo 1o. página 123).

Se adopta, pues, la teoría del título y el modo, pero con la importante diferencia de que se sustituye la tradición por la inscripción. Para la cancelación de un asiento es suficiente el consentimiento del titular registral.

LEGITIMACION

Este principio está contenido en el Art. 937, según el cual "tratándose de bienes inmuebles inmatriculados en el Registro de la Propiedad, la presunción del derecho y las acciones posesorias solamente corresponden a la persona inscrita". Es una presunción iuris tantum, ya que admite prueba en contra.

FE PUBLICA

El principio de fé pública Registral está establecido por el Art. 973, según el cual "el que adquiere la propiedad u otros derechos reales fundándose de buena fé en una inscripción del Registro, será mantenido en su adquisición".

La buena fé en este sistema, a diferen-

cia de la amplitud del sistema alemán, se encuentra limitada, ya que carece de buena fé el adquirente que conoce o ha debido conocer que una inscripción se había producido indebidamente.

ACTOS INSCRIBIBLES

Son inscribibles solamente los derechos reales determinados específicamente en la Ley, es decir, sigue el sistema del *numerus clausus*.

Los derechos personales solo pueden obtener cierta protección a través de las anotaciones preventivas.

LEGALIDAD

Las facultades del Registrador para calificar los actos es más amplia que en el sistema alemán, pues se extiende al negocio jurídico causal. Contra la calificación puede recurrirse ante la autoridad cantonal.

TRACTO SUCESIVO

Se requiere la previa inscripción de la persona a quién haya de perjudicar la inscripción y se aplica a todo acto de transmisión, gravámen y extinción.

ESPECIALIDAD

Este principio funciona rigurosamente, sin embargo se registran algunos casos de hipotecas solidarias.

PRIORIDAD

El orden de preferencia se establece con arreglo a la fecha de presentación del documento en el Registro. Sin embargo en materia de hipoteca, la prelación no se determina por la fecha de presentación, sino por el número de la casilla que ocupe en el Libro Mayor.

El rango es negociable mediante la permuta y reserva de puestos.

ROGACION

Se hace efectiva mediante la petición o requerimiento de inscripción, excepto en ciertos casos en que se pueden verificar de oficio los asientos;

III

ORGANIZACION DEL REGISTRO

Los Registros funcionan por distritos y a cargo de funcionarios cantonales (denominados Conservadores), generalmente Secretarios de los Ayuntamientos respectivos.

Este sistema está ordenado por fincas por el sistema de la foliación real. El registro lo forman el Libro Mayor, que es el fundamental, y el Libro Diario y además, los planos, los documentos presentados, las listas de inmuebles y colecciones de títulos y varios libros auxiliares (registro de acreedores, registro de embargos, libros de certificaciones, registro de correspondencia, etc.) La modalidad de llevar gran cantidad de libros auxiliares con la finalidad de descargar el Libro Mayor de los detalles, vicisitudes y cambios de los derechos reales, es elogiada como muy científica. "Más esa cuestión de aligerar el libro principal con base en añadir libros auxiliares, referencias y pases de uno a otros libros y de dividir los elementos de las relaciones jurídicas, manteniendo todo un mecanismo de interrelación en que, para una información completa, se hace precisa la ayuda de un técnico, no parece otra cosa que simplificar complicando. Los archivos de los Registros de este tipo resultan excesivamente recargados, requiriendo mucha pericia en su manejo y muy conveniente y am-

plia instalación". (Dres. Villavicencio, ob., cit., pág. 50).—

IV

CRITICA DEL SISTEMA

La crítica del sistema es de lo más favorable. Ignacio Serrano y Serrano, citado por José María Chico y Ortiz y Juan Francisco Bonilla Encina, ob. cit., Tomo I, Pág. 144, resumen en la siguiente forma sus opiniones críticas:

- a) La limitación de los tipos de derechos reales (*numerus clausus*), o sea la admisión de un cierto número de derechos acuñados legalmente, con lo que evita la recia floración de derechos reales y facilita la calificación registral.
- b) El valor constitutivo de la inscripción, haciendo a ésta de carácter necesario y basando la misma en el elemento causal del título.
- c) Protección real y exacta del tráfico jurídico inmobiliario.
- d) Debida coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad.
- e) Implantación de un encasillado en forma superior al del derecho alemán, con lo que se logra claridad y simplicidad del folio y de los asientos".

"En el primer cuarto de siglo, dice José Luis Lacruz Berdejo y Francisco de Asís Sancho Rebullida, Derecho Inmobiliario Registral, pág. 39, el régimen alemán de rigurosa separación entre el negocio traslativo y sus

precedentes causales fue considerado como la última palabra de la ciencia, y sólo objeto de censuras escasas y aisladas. Más, paulatinamente, la opinión ha ido inclinándose luego hacia la regulación del Código suizo, que, sin dañar a la seguridad del tráfico, está más de acuerdo con los imperativos de la Moral y de la Justicia.”

Inspiró en algunos puntos la reforma hipotecaria española de 30 de Diciembre de 1944.

SISTEMA AUSTRALIANO

I

FUENTES

También se le denomina sistema del Acta Torrens, pues su creador fué el irlandés Sir Robert Richard Torrens, que ocupó los cargos de Director de Aduanas de Australia del Sur, Tesorero y Registrador General. En este último cargo pudo apreciar las dificultades que presentaba el régimen inmobiliario inglés en su aplicación a esta Colonia.

Siendo diputado por Adelaida presentó al Parlamento un proyecto de reforma, que fué aprobado por ambas Cámaras y sancionado por el Gobernador General el 27 de enero de 1858, y entró en vigencia el 1.º de Julio de 1858, bajo el nombre de Real Property Act modificada posteriormente en 1886 y 1893. Se sostiene que el sistema se inspira en las disposiciones establecidas para el registro naval por la Ley de la Marina Mercante inglesa. Otros opinan que está inspirado en el sistema hipotecario alemán. “Pero, lo históricamente comprobado es que este sistema registral surge libre de antecedentes jurídicos, como una medida práctica para resolver una necesidad sentida en un país cuyas condiciones eran peculiares y que fue

genial creación de la mente de un hombre, libre también de antecedentes o prejuicios jurídicos. (Dres. Villavicencio, ob. cit. pág. 65).

II

RASGOS FUNDAMENTALES

INMATRICULACION

La inmatriculación es el ingreso de las fincas al Registro y marca el momento de aplicación del sistema. Es una operación importante y de las más complicada. Sin embargo, realizada la inmatriculación las operaciones posteriores sobre la finca se simplifican extraordinariamente.

Se estableció, en un principio, como voluntaria la inmatriculación, de suerte que los propietarios podían libremente acogerse al nuevo sistema o seguir sujetos al régimen anterior; únicamente se estableció como necesaria para los terrenos que se compraban a la Corona o concedidos por ésta con posterioridad a la vigencia del sistema.

La inmatriculación va precedida de numerosos trámites que tienden preferentemente a la identificación de la finca y a la notificación de los interesados con el objeto de que puedan oponerse a la inscripción.

Los trámites son los siguientes:

- a) *Solicitud del interesado.* La solicitud se dirige al Registrador General, haciendo uso de fórmulas impresas, que se pueden adquirir con facilidad, y a la cual se acompaña los títulos de propiedad, el plano de la finca expedido por un agrimensor y una libranza para los gastos y honorarios de inscripción.
- b) *Calificación.*— Una vez recibida la solicitud se procede a su exámen por los ase-

sores juristas y topógrafos. El Registrador y dos comisarios resuelven si es o no admisible la inmatriculación.

c) *Notificación y plazos de oposición.*— Admitida la solicitud, se hacen notificaciones a los colindantes y se publican edictos en los diarios oficiales y particulares, con la finalidad que dentro del plazo señalado puedan oponerse a la inscripción las personas crean tener algún derecho sobre el inmueble.

d) *Inmatriculación.*— Si no se hace oposición o bien, ésta es rechazada por el Tribunal competente, el Registrador procede a la inmatriculación, redactando previamente el título de propiedad, del que se hacen dos ejemplares, uno se incorpora al Registro que pasa a constituir el Libro— Registro y el otro se entrega al solicitante.

EL TITULO

El título de propiedad se expide en nombre del Estado. Es como si este concediera la propiedad de nuevo, desligándola por completo del titular anterior. La adquisición es considerada como originaria, sin más garantía que la del Estado concedente del derecho.

Este título es considerado como irrevocable e inatacable. “Lo primero, porque anula todos los títulos anteriores y no se puede revocar sino mediante la expedición de otro en favor de un nuevo titular; lo segundo, porque al adquirirse la propiedad ex novo, se adquiere libre de toda carga o limitación o de cualquier defecto proveniente del anterior titular. El título hace fé de su contenido y es el Estado el responsable de cualquier inexactitud o perjuicio para cualquier otra persona”. (José Rodríguez del Barco, Cuestiones de Derecho Hipotecario y Civil, pág. 17).

El título de propiedad que, extendido en pergamino o papel muy fuerte, recibe el interesado, presenta las siguientes características: 1o.— La de ser expedido en nombre del Estado, como si éste entregara directamente la propiedad alodial y respondiera de las consecuencias de la inmatriculación; 2o.— la de ser irrevocable, anulando, en su consecuencia, la fuerza real de los títulos anteriores; 3o.— la de presentar de un modo sinóptico los datos descriptivos de la finca y de los derechos que la afectan; 4o.— la de servir no sólo como medio de prueba, sino también de *soporte* a la propiedad en el papel *infiltrada*, de suerte que la posesión del mismo documento o las relaciones jurídicas de que son objeto repercuten sobre aquel derecho real.

“La acción reivindicatoria contra el titular del certificado de propiedad; no se puede ejercitar más que excepcionalmente en los casos de inmatriculación fraudulenta, error en los linderos, ejecución por un acreedor hipotecario o por un arrendador, y, en fin, cuando la acción proviene de un propietario, portador de un certificado de título anterior”. (Jerónimo González y Martínez, Estudio de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Tomo 1o., págs. 80 y 81).

TRANSACCIONES POSTERIORES

El certificado del título que se entrega al propietario de la finca inmatriculada es un título jurídico real. “Su misión no es simplemente la de mostrar al exterior el contenido del Registro o la existencia de determinados derechos reales sobre inmuebles. El título incorpora así el inmueble mismo, de modo que la tenencia del título equivale a la del inmueble y las negociaciones del mismo producen los mismos efectos que si se hubieren hecho directamente con aquél. La función del título de dominio, es pues, análoga a la que en nuestro Derecho tienen los res-

guardos de Almacenes generales de depósito. (Art. 195 y 196 del Código de Comercio.)" (D. Angel Sanz Fernández, ob. cit. pág. 193). La entrega del título equivale a la entrega de la propiedad del inmueble. Como consecuencia de ello, una vez inmatriculada la finca las transacciones se realizan con gran facilidad, pues es suficiente que los contratantes rellenen un impreso oficial apropiado al contrato que se celebre (compra-ventas, cesión, hipoteca, etc.) enviándolo al Registrador junto con el certificado del título y una libranza por el importe de los gastos. El Registrador, previa calificación, expide un nuevo título al adquirente en caso de enajenación o bien hace constar en él, en su caso, la existencia del gravámen.

Cuando el propietario quiere enajenar o gravar su finca fuera del territorio de la colonia, obtiene un certificado de la hoja registral respectiva, cuya expedición cierra el Registro, pudiendo vender o hipotecar la finca sin necesidad de inscripción, con tal que se haga constar al dorso de dicho certificado.

LEGITIMACION

El certificado del título produce plena prueba de la existencia y pertenencia del derecho a favor del titular inscrito; en consecuencia, los tribunales deben admitirlo como prueba concluyente de que la persona designada en él es el titular del derecho. Este principio está más reforzado que en ningún otro sistema.

FE PUBLICA REGISTRAL

El sistema australiano concede una importante protección al que adquiere de buena fé, confiado en el Registro y a título oneroso. Esta persona, en virtud de la fé pública, adquiere una titularidad indestructible y extiende su protección no sólo a la

situación jurídica de la finca, sino también a los datos físicos o de hecho.

LEGALIDAD

Debido a los importantes efectos de la inscripción se impone el principio de legalidad. El Registrador hace uso de su función calificadora no solo en el momento de la inmatriculación, sino también en los actos posteriores increíbles. Juristas y topógrafos colaboran con el Registrador en esta función.

SEGURO INMOBILIARIO

Para reparar el daño que puede sufrir el verdadero propietario en virtud de la inatacabilidad del título expedido por el Registrador, existe un seguro inmobiliario. El fondo del seguro se va formando mediante el pago de unas primas a cargo del que solicita la inmatriculación y consisten en el 2 por 1.000 del valor de la finca.

III

ORGANIZACION DEL REGISTRO

El Registro es llevado por fincas. A cada una se le abre una hoja. Es por esto que rige el principio de la especialidad. Hay un solo Registro para todo el país a cargo de un Registrador General que es un funcionario administrativo. Colaboran con él un numeroso personal de asesores jurídicos, geómetras, topógrafos, etc.

Hay un Libro-Registro, que se forma con los duplicados de los títulos de dominio que obran en la oficina; un Libro-Diario donde se anotan por orden cronológico los títulos presentados; y Libros-Auxiliares.

IV

CRITICA DEL SISTEMA

Es el sistema más discutido

Ofrece las siguientes ventajas: la completa seguridad para las adquisiciones de inmuebles y derechos reales sobre los mismos; simplicidad y economía de gastos en la contratación inmobiliaria; disminución de litigios y una valoración justa del inmueble en el mercado. La doctrina señala las siguientes desventajas o defectos: la expoliación que puede sufrir el verdadero propietario debido a la inatacabilidad del título, desenvolvimiento de la contratación inmobiliaria por cauces puramente privados, sin control notarial, lo que puede proporcionar serias sorpresas a las

partes, desconocedoras de la materia jurídica; la centralización de un sólo Registro puede provocar congestión é irregularidad en la marcha de la oficina, donde las transacciones son numerosas.

Autores como Sanz Fernández y Roca Sastre, consideran a este sistema como propio para los países coloniales y no recomendables para los países europeos con grandes complejidades en las relaciones jurídico-reales.

BIBLIOGRAFIA

Alessandri Rodríguez, Arturo y Somarriva Undurraga, Manuel: "Curso de Derecho Civil", Editorial Nascimento, Santiago de Chile, 1957 Tomo II.

Aragónés y Carsí, Pascual:— "Compendio de Legislación Hipotecaria". Madrid, 1909. Establecimiento Tipográfico de Jaime Ratés. Tomo I.

Cammarota, Antonio: "Tratado de Derecho Hipotecario", Segunda Edición, Argentina 1942.

Campuzano y Horma, Fernando: — "Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria", 2a. Edic., Madrid 1941. Instituto Editorial Reus, Contestación a las Preguntas del Programa del Cuerpo de aspirantes a Registros de la Propiedad).

Casso Romero, Ignacio de:— "Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad", 4a. Edic., Madrid 1951. Publicó el Instituto de Derecho Civil.

Colin, Ambrosio y Capitán H.:— "Curso

Elemental de Derecho Civil", Instituto Editorial Reus, Madrid 1952, Tomo II, Vol. II.

Cossío y Corral, Alfonso de:— "Lecciones de Derecho Hipotecario", Boch, Casa Editorial.

Chico y Ortiz, José Ma., Hernández Cabañero, Eugenio y Agero Hernández, Vicente:— "Manuel del Registro de la Propiedad", Madrid, 1966.

Chico y Ortiz, José María y Bonilla Encina, Juan Francisco:— "Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral", 2a. Edic., Madrid 1967, Tomo I.

De Diego, Dr. F. Clemente:— "Instituciones de Derecho Civil Español", Madrid 1953, Tomo I.

Díaz González, Carmelo: "Iniciación a los Estudios de Derecho Hipotecario", Madrid, 1967, Editorial Revista de Derecho Privado. Tomo I.

García Guijarro, Luis: "Bases del Derecho Inmobiliario en la Legislación Comparada", Madrid, 1911.

González y Martínez, Jerónimo: "Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil," Madrid, 1948. Publicó el Ministerio de Justicia, Tomo I.

Hernández Gil, Francisco: "Introducción al Derecho Hipotecario", Madrid, 1963. Editorial Revista de Derecho Privado.

Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asís: "Derecho Inmobiliario Registral", Barcelona, 1968. Librería Boch.

López Torres, José María: "Apéndice a la Materia de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria", Madrid, 1944. Instituto Editorial Reus.

Marín Pérez, Pascual: "Introducción al Derecho Registral", Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid.

Mazeaud, Henry, León y Jean: "Lecciones de Derecho Civil", Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires. Parte Tercera, Vol. II.

Montes, Angel Cristóbal: "Introducción al Derecho Inmobiliario Registral", Caracas, 1965.

Morell y Terry, J.: "Comentarios a la Legislación Hipotecaria", 2a. Edic., Madrid, 1925, Editorial Reus (S.A.) Tomo I.

Pérez Vivas, Alvaro: "Teoría General de las Obligaciones", Editorial Temis, Bogotá, 1959, Vol. IV, Parte Tercera.

Planiol, Marcel: "Tratado Elemental de Derecho Civil", Editorial José M. Cajica, Jr., Puebla, México.

Roca Sastre, José Ma.: "Derecho Hipotecario", 5a. Edic. Barcelona, 1954, Boch, Casa Editorial, Tomo I.

Rodríguez del Barco, José: "Cuestiones de Derecho Hipotecario y Civil, 2a. Edición, Madrid, 1955.

Sanz Fernández, Angel: "Instituciones de Derecho Hipotecario", Madrid, 1947. Instituto Editorial Reus, Tomo I.

Valencia Zea, Arturo: "Derecho Civil," Editorial Temis, Bogotá, 1958. Tomo II. Derechos Reales.

Villavicencio, José R. Dr.: Con la colaboración de la Dra. Laura Núñez de Villavicencio: "Estudio sobre la Publicidad Registral (Registro y Catastro) en relación con el desarrollo económico y social de América Latina". Primera impresión. Unión Panamericana, Secretaría General Organización de los Estados Americanos, Washington, D.C. 1966.

Wolff, Martín: "Derechos de Cosas", traducción a la 32a. Edición Alemana, Bosch Casa Editorial, Vol. I.